

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Keramik Experience'

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

Voor de realisatie van het project Keramik Experience is een realisatieovereenkomst met Bouwontwikkeling Jongen BV gesloten. Per 31 mei 2013 heeft de ontwikkelaar bovendien tijdig een exploitant/belegger gecontracteerd. Voor de realisatie van het hotel met horecavoorziening, appartementen en Keramik Experience is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Van de ingekomen zienswijzen is een verslag opgesteld. Het bestemmingsplan en het zienswijzenverslag zijn gereed om ter vaststelling aan te bieden aan uw raad.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk de ambities te realiseren die de gemeente heeft voor de herontwikkeling van het betreffende plangebied. Deze ambities/doelstellingen zijn vastgelegd in onderstaande stukken:

- Programma Gennep Vitale Vesting
- Raadsbesluit met betrekking tot de Keramik Experience d.d. 26 april 2011
- Raadsbesluit met betrekking tot keuze ontwikkelaar en schetsplan d.d. 28 juni 2012
- Regiovisie Bergen, Gennep, Mook-en Middelaar
- Raadsbesluit met betrekking tot de realisatieovereenkomst Keramik Experience d.d. 2 april 2013

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en het vigerende bestemmingsplan "Kern Gennep", welke voor het gebied van toepassing is.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

I. Beknopte planbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Gennep. Het vormt de overgang tussen het centrum van Gennep en het dal van de rivier de Niers. Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan de rivier De Niers, ten zuidoosten aan de Niersweg en ten zuidwesten aan de Haspel en Gennepershuisweg. Op deze locatie was voorheen de gemeentelijke brandweerkazerne en de gemeentewerf gevestigd.

Het totaalplan voor de locatie bestaat uit een (zorg)hotel, multifunctionele zaal, grand-café, ruimte voor de Keramik Experience en maximaal 10 woningen (appartementen) met daaronder ondergrondse parkeervoorzieningen.

II. Bestemmingsplanprocedure

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Keramik Experience" heeft in het kader van de inspraak met ingang van 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij

is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het plan aan diverse overleginstanties gestuurd. Er zijn in totaal 2 inspraakreacties en 4 overlegreacties ingediend. In de vergadering 25 februari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders het “Inspraakverslag bestemmingsplan Keramiek Experience” vastgesteld met akkoordbevinding van de daarin opgenomen wijzigingen.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan “Keramiek Experience” vanaf 6 maart 2014 tot en met 16 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen. Er zijn binnen deze periode 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In het opgestelde “Zienswijzenverslag bestemmingsplan Keramiek Experience”, waarover onder punt III meer informatie, zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen grond anderszins verzekerd is. Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieovereenkomst (realisatieovereenkomst) afgesloten met de projectontwikkelaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

III. De ingediende zienswijzen

In totaal zijn er 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. In het “Zienswijzenverslag bestemmingsplan Keramiek Experience”, welke als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd, zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en anderen niet. Dit kan als volgt worden weergegeven:

Ten dele tegemoet gekomen aan zienswijzen	2 zienswijzen
Niet tegemoetgekomen aan zienswijzen	2 zienswijzen

Geadviseerd wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van de zienswijzen worden vóór de vaststelling per brief op de hoogte gebracht van de ontwerpreactie op hun zienswijze en de mogelijkheid tot het inspreken tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte en Economie. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de indieners van de zienswijzen bericht over de vaststelling en de beroepsmogelijkheden. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de website van de gemeente, in de Maas- en Niersbode, in de Staatscourant en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

De bestemmingsplanprocedure wordt overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen.

Na vaststelling door uw raad zal het plan nogmaals zes weken ter visie liggen. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht kan een ieder in beroep gaan. Verder staat beroep open voor degene die aan kan tonen dat hij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om zienswijzen in te dienen. Daags na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat laatste geval zal de Raad van State eerst op deze voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan duidelijkheid over het moment van inwerkingtreding.

FINANCIËLE PARAGRAAF

☐ Niet van toepassing

X Financiële consequenties, namelijk: x Alleen lopende begrotingsjaar (incidenteel)
☐ Ook komende begrotingsjaren (structureel)

Het voorgesteld besluit is noodzakelijk om de gewenste ambities voor de locatie mogelijk te maken en het voorgesteld programma door de ontwikkelaar te kunnen realiseren. De wijziging van de bestemming maakt het mogelijk de gronden te verkopen aan de ontwikkelaar voor een incidentele verkoopprijs van € 1.460.000,--.

Op 16 mei 2013 is een realisatieovereenkomst (zie bijlage 4) gesloten waarin de ambtelijke kosten, van dit project worden verhaald op de ontwikkelaar.

De kosten voor de het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het projectbudget (FCL 48301020).

VOORSTEL

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor om conform bijgevoegd concept te besluiten.

Afd. LO, nr. 2014/1343

Genep, 6 mei 2014

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Genep,
Dhr. P.J.H.M. de Koning, burgemeester
Mevr. J.M. Nijland, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan ‘Keramiek Experience (toelichting, regels en verbeeldingen met bijbehorende bijlagen)
- Zienswijzenverslag Keramiek Experience
- Realisatieovereenkomst herontwikkeling locatie Gennepermolen inclusief Keramiek Experience d.d. 16 mei 2013.

De volgende stukken zijn op Extranet¹ en op de gemeentelijke website geplaatst:

- Bestemmingsplan ‘Keramiek Experience (toelichting, regels en verbeeldingen met bijbehorende bijlagen)
- Zienswijzenverslag Keramiek Experience

De volgende niet openbare stukken zijn op Extranet geplaatst:

- Realisatieovereenkomst herontwikkeling locatie Gennepermolen inclusief Keramiek Experience d.d. 16 mei 2013.
- Gegevens indieners zienswijze bij anoniem zienswijzenverslag

¹Extranet is een besloten website die alleen toegankelijk is voor raads- en commissieleden.

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

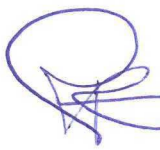
gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 6 mei 2014;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 3 juni 2014;

Besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage “Zienswijzenverslag Keramiek Experience” en de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop al dan niet aan te passen, zoals in de bijlage is aangegeven;
2. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
3. het bestemmingsplan “Keramiek Experience” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP13038KERAMIEGNP-VA01 en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP13038KERAMIEGNP.gml als onderdeel daarvan, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier met bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, vast te stellen;
5. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat voor een deel van het plan geen kostenverhaal nodig is en voor het overige deel het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
6. aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de betreffende rijksdiensten te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 23 juni 2014.
De raad voornoemd,

 , voorzitter
 , griffier